

**Gepflegtes Haus mit viel Platz für die ganze Familie!
Luftwärmepumpe! PV-Vorbereitung!**



Außenansicht

Objektnummer: 3610_7990

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7011 Siegendorf
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 81,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

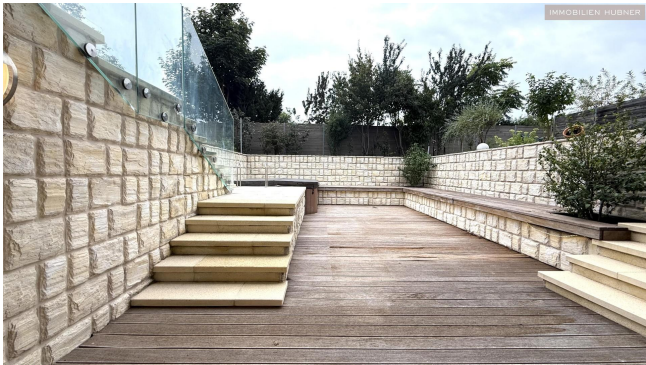
Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien







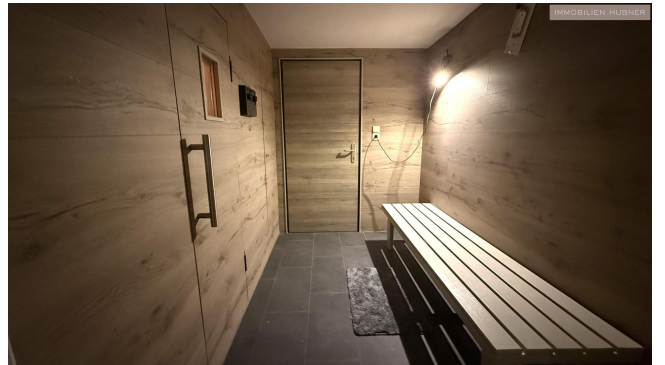
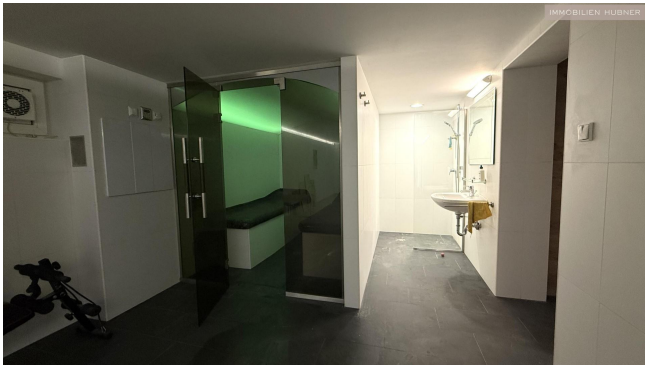


IMMOBILIEN HUBNER

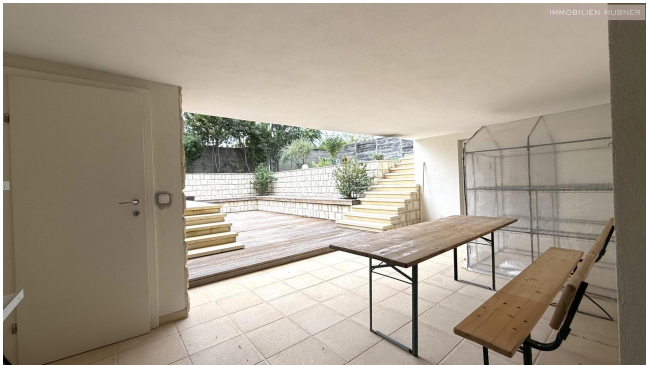
HUBNER

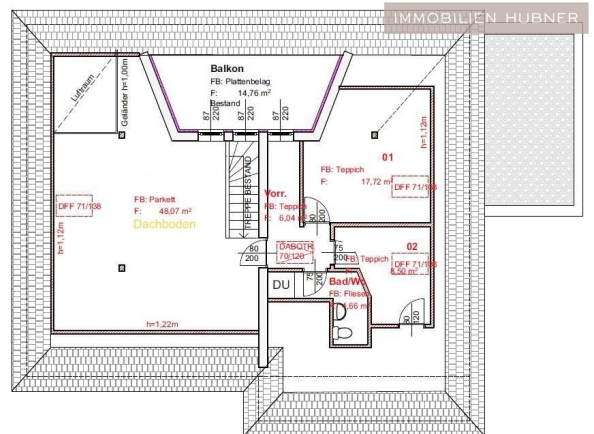
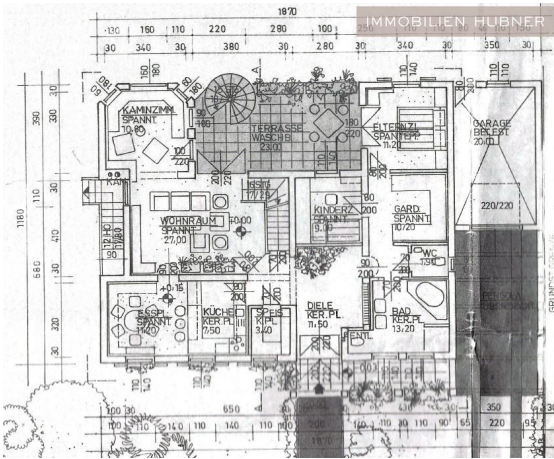


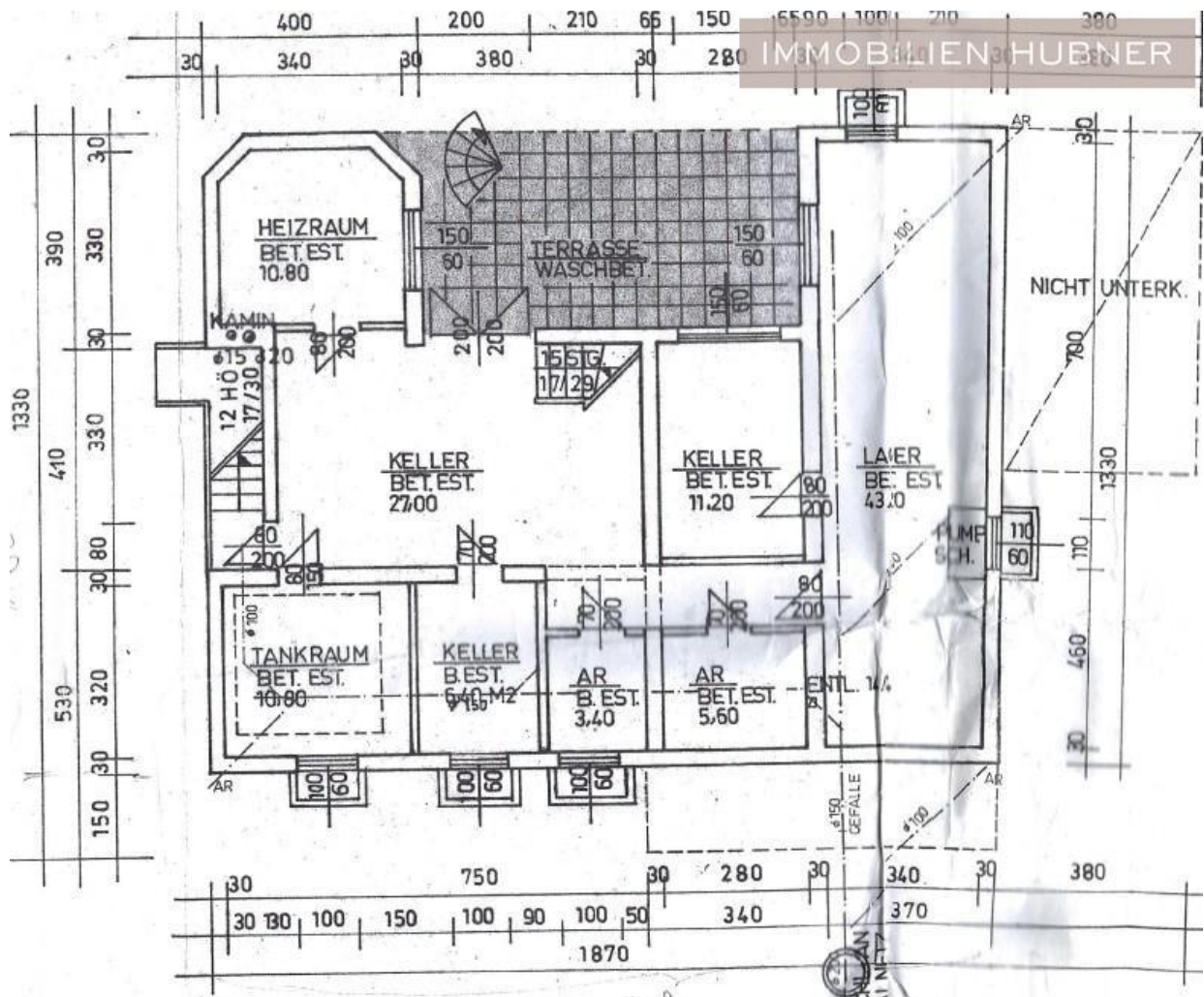
UM DIE PRIVATSPHÄRE ZU WAHREN,
BITTEN WIR SIE UM VERSTÄNDNIS,
DASS KEINE FOTOS DER SCHLAFRÄUME
ABGEBILDET WERDEN











IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses 1980 in Stahlbaubauweise errichtete, hochwertig und liebevoll ausgestattete, gut in Schuss gehaltene Haus in Siegendorf.

Es besticht durch seine großzügige Raumaufteilung. Im Garten und auf den Terrassen mit optimaler Privatsphäre sind Wohlfühlen, Erholen und Entspannen angesagt.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, umgeben von viel Grün und dennoch verkehrsgünstig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb kurzer Distanz fußläufig erreichbar. Sie sind bestens an die Infrastruktur angebunden und können gleichzeitig die Ruhe genießen.

Das Grundstück erstreckt sich über 714m² und teilt sich auf in

- Garten
- Haus
- Balkon (am Haus)
- Terrasse (im Garten)
- Einfahrt (mit verlegten Steinplatten)
- Garage (mit elektr. Tor)

KFZ- Abstellplätze: 1 Garagenplatz 1, 1 Carport , 4 Stellplätze in der Einfahrt

RAUMAUFTEILUNG ERDGESCHOSS

- Windfang
- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Kaminzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Gäste WC
- Abstellraum mit Zählerkasten
- Terrasse mit Glasgeländer
- Stiegenaufgang zum Obergeschoß
- Stiegenabgang zum Keller

RAUMAUFTEILUNG OBERGESCHOSS

- Galeriezimmer
- Zimmer
- Zimmer

- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon

RAUMAUFTEILUNG KELLER (Zugang vom Haus UND vom Garten)

- Heizraum
- Werkstatt
- Abstellraum
- Sauna
- WC
- Dampfbad mit Dusche
- Yoga-/ Sportzimmer

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- 4 WC, 2 Bäder
- Wellnessbereich mit Dusche – Sauna, Dampfbad (mit Mosaik-Liegen beheizbar, Lichtwechsler
- Luxus Outdoor Whirlpool – Dimension One SPA – NP: 2012 - > 20.000 € nach Verhandlung – Normalpreis ca.35 tsd.
- BJ 1980
- umfassende Sanierungen
- 2023 elektrisch generalsaniert (Prüfbericht vorhanden)
- Hauptsicherungskasten, sowie ein separater Sicherungskasten pro Stockwerk
- Küche – neue NEFF Induktionsplatte 2022 (4 Zonen, 1 davon erweiterbar, 80 cm), NEFF Backofen mit Pyrolysefunktion/Wlan Funktion, Dampfgarer Miele
- Ende 2024 – Einbau einer Bosch Wärmepumpe
- 2024 INSTALLATION BOSCH Wärmepumpe
- Ausdehnungsgefäß getauscht
- 2024 Hebeanlage erneuert
- Wechselrichter (Fronius ohne Speicher vorinstalliert, Umschaltautomatik 2024 angeschlossen) für PV-Anlage (lediglich PV-Paneele nicht vorhanden)
- Pflasterung linke Hausseite 80m²
- 2023 – inkl. Sickergruppe, Umrandung, 4 Fundamenten
- sehr guter, gepflegter Zustand
- das Paradies für Ihre Familie
- optimale Büro/Praxis-Wohn-Kombination
- Gegensprechanlage mit Glocke mit Kamera für Foto und Video
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- teilweise außenliegende Rollläden an den Fenstern
- Jablotron Alarmanlage (2017 installiert)
- magnetische Entkalkungsanlage
- Terrasse

- wunderschöner Garten
- BRIX-Zaun
- elektr. Gartentor
- wunderbare Ruhelage
- idyllische Umgebung
- Garage
- viel Stauraum
- Supermärkte fußläufig erreichbar

WARUM SIEGENDORF???

- Wohnen, wo andere Urlaub machen :)
- Lage: 7-10 km von Eisenstadt entfernt
- Bushaltestelle nach Eisenstadt 300m entfernt
- nächster Bhf. (Wulkaprodersdorf)
- Nahversorger: Billa , Hofer, Eurospar ca. 1,7 km,
- Post/Gemeinde/Bank 2 Fahrminuten mit Auto.
- in 5 min direkt in der Natur
- Neusiedler See 12 min entfernt (Rust)
- Fahrzeit nach Wien 40-50 min
- Radwege & Wanderwege
- optimale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

WIR SIND IHR MAKLER!

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Herr Robert Fried

Mobil: +43 664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 81.1
 kWh/(m²a)
 Klasse Heiz C
 Wärmebedarft:
 Faktor Gesa 0.92
 Energieeffizienz:

Klasse B
Faktor Gesamtenergieeffizienz: